

《土地業權條例草案》條例草案委員會

轉制機制

引言

本文件研究：

- (a) 制訂由契約註冊轉至業權註冊的建議轉制機制的指導原則；
- (b) 建議的轉制安排；及
- (c) 轉制機制的成效。

指導原則

2. 政府制訂把物業由契約註冊轉至業權註冊的機制時，採用下列四個主要考慮因素作為指引： -

- (a) 基於過往有意見反對強制轉制，因此轉制應該由業主和買方而不是政府的行為促成；
- (b) 轉制不應純屬自願性質，轉制措施也應該在指定情況下實施，以便定期有相當數量的物業轉至業權註冊紀錄，使業權註冊得以繼續穩定地發揮其優點；
- (c) 機制對市民來說應該直接和符合成本效益；及
- (d) 機制應該簡單直接，方便律師和土地註冊處執行。

3. 我們設法在 2(a)和 2(b)中取得平衡，方法是一方面刪除政府強制把任何類別物業轉制的條文，另一方面規定在實施新法例後，買家進行物業交易時必須申請轉制。申請物業轉制是基於買賣雙方分別作出買賣物業的抉擇，而非土地註冊處的行動而促成。此外，在條例草案開始實施後(如草案獲通過)，新政府租契設立的所有新物業會根據業權註冊制度註冊，現時物業的業主則可在條例實施後隨時申請自願轉制。

4. 為保持機制簡單和有效率運作，我們沒有設立新的審閱業權機制。我們建議為委託人查核業權的同一律師應該通知土地註冊處物業是否能夠根據業權註冊制度獲接納註冊，這一點可以透過簽發妥善業權證明書做到。因此，申請人只需就單一個審查業權程序支付費用。

5. 簽署妥善業權證明書的律師會證明他已經審查賣方根據《物業轉易及財產條例》第 13(1)條的法定責任而提供的業權契約，並且查明賣方擁有妥善業權。

6. 根據香港現時的物業轉易制度(除任何有相反規定的明訂協議外)，賣方有法定責任根據《物業轉易及財產條例》第 13(1)條出示相關的業權契約，證明或顯示由現時的售賣合約日期起追溯至少 15 年的業權。然而，賣方有責任顯示業權的規定會延伸到須為合理的業權查詢提供令人滿意的答覆，這一點也牽涉到中期前業權根源的欠妥問題，即 15 年之前的文件。

7. 買賣協議一般訂明賣方有契約責任證明具有妥善的業權，除非有特別條款阻止買家對某項欠妥之處提出任何反對。妥善業權能夠使買家解決任何人對他提出疑問而擁有物業。

轉制機制

8. 條例草案第 12 條列明三個可把物業由契約註冊轉至業權註冊的方法。

首次出售時提出申請

9. 第一個方法是買家在實施業權註冊制度後首次出售物業時提出註冊申請，這是一項強制措施。賣方必須披露他已知道或理應知道的所有凌駕性權益。買方律師會審查業權。由於同樣需要審查業權，以便律師能夠向其委託人提供有關業權狀況的意見，預期他們的查閱工作與現時沒有分別。

10. 如果律師認為賣方有妥善業權，便須發出妥善業權證明書。註冊轉移的申請須附有該證明書及有關凌駕性權益的通知。如果所有文件都備妥，土地註冊處會批准申請，並把物業轉至業權註冊紀錄。

11. 如果律師決定不能發出妥善業權證明書，也要通知土地註冊處。而轉讓契約會根據《土地註冊條例》連同律師的證明書交付註冊，該證明書須證明律師已經審閱業權契約並查明業主沒有妥善的業權。

發出新政府租契時提出申請

12. 第二個方法是在實施業權註冊制度後，政府租契承租人在新政府租契發出時須申請將其業權註冊，申請時不需提供妥善業權證明書，僅需為新的租契開立新的業權註冊紀錄。

自願申請

13. 第三個方法是業主可以在實施條例草案後隨時提出自願轉制申請，這類自願申請須附有律師在審閱業主業權後發出的妥善業權證明書。

土地註冊處接獲申請後的工作

14. 土地註冊處須審閱首次註冊的申請，以確保： -
- (a) 在首次註冊申請列明的事項準確；
 - (b) 隨附於首次註冊申請並由律師發出的妥善業權證明書(如適用的話)備妥；
 - (c) 關於首次註冊申請涉及的土地沒有根據《土地註冊條例》被中止註冊而仍未解決的文書；
 - (d) 已遵守本條例的條文及附屬規例，以及適用於首次註冊申請的任何其他條例的條文；及
 - (e) 已繳付訂明的費用。

15. 如果首次註冊申請沒有問題，土地註冊處處長可藉開立土地的擁有權註冊紀錄將該土地註冊。所有根據《土地註冊條例》在土地登記冊保存的仍具法律效力的記項，都會轉至及記入新的業權註冊紀錄。

香港註冊的特色

16. 香港的土地所有權主要分類為批租土地權益，即根據政府租契持有的各幅土地，或分權共有人持有土地的不分割份數而且具有使用物業單位的獨有使用權。條例第 2 條所述註冊土地“擁有人”的定義及首次註冊的效力，已經反映和全面顧及到上述土地所有權的模式。

17. 在註冊紀錄一經註冊為業主或承租人的人便不受任何權益(條例訂明的權益除外)規限而擁有物業。

18. 條例訂明的權益如下：

(a) 政府租契的條款及條件

(b) 任何影響土地的註冊事項；

(c) 任何影響土地的凌駕性權益；及

(d) 如屬沒有付出價值的轉讓契或自願申請的情況，任何在緊接首次註冊日期之前已經存在而又影響土地的沒有註冊的權益。

機制的成效

19. 2002年共有122,714份轉讓契註冊，約涉及所有註冊物業的百分之五。如這個交易幅度得以維持而又沒有自願轉制申請的話，則在新制度實施的初期，這個幅度會是物業轉至業權註冊紀錄的比率。由於已載入業權註冊紀錄冊的物業會有重覆的交易，預期轉制比率會隨著時間下跌。

20. 由於新制度使業權清晰明確，因此，早期可能會有大量物業申請自願轉制。然而，當時的物業市場情況會是影響申請轉制比率的其中一個原因。

21. 申請是否成功視乎業權有否欠妥之處、欠妥的性質(如有欠妥之處)及對該等欠妥之處的看法。政府預期律師會會就特定的欠妥業權所引致的問題及律師的法律責任問題提供詳細意見。當收到意見後，我們便會仔細研究這些問題。我們的一貫立場是現正就解決遺失政府租契、暫止註冊契約及欠妥簽署公司文件的問題而採取的措施，會減除轉制遇到的部分主要障礙。至於法律責任方面，律師應盡最大努力查核業權。這是物業轉易制度至為重要的一環。

22. 有意見關注到繼續並行實施契約註冊和業權註冊，會為仍保留在契約註冊紀錄內的物業帶來負面影響。然而，基於以上所述，如物業沒有出售，物業可透過業主的選擇保留在契約註冊紀錄。因此，契約登記冊本身並不代表某個物業的業權出現問題。

23. 至於因業權欠妥而不能即時轉至新制度的物業，這些欠妥之處早在業權註冊制度實施前已存在，並已經影響到有關物業的價格。部分

業權欠妥之處會使物業不能出售，其他欠妥之處則會令買家只願付出較低的價格買入物業。

24. 另一方面，預期新制度清晰明確和方便交易的好處會激發業主解決業權在技術上欠妥之處，以便把物業轉至業權註冊。

25. 業權註冊制度是一個土地註冊制度，不應視為解決欠妥業權的途徑。然而，物業一旦轉至業權註冊，多個可能出現的現存業權欠妥之處便不會再有效力。這個做法可避免在現有制度下存在的問題，即隨著時間有越來越多物業受欠妥之處影響，但又沒有有效的方法清除欠妥之處。

轉制的補救效力

26. 首次註冊具下述補救效力：

(a) 現時登記冊的錯誤

土地註冊處會審閱根據《土地註冊條例》保存在土地登記冊的所有當時有效的記項，並且小心地把該等記項記入新的業權註冊紀錄。現時登記冊的任何錯誤會在業權註冊紀錄被更正。此外，根據本條例草案，如屬非關鍵性錯漏或在任何其他情況下取得所有有關人士的同意，土地註冊處處長獲授權其後在業權註冊紀錄更正這些錯誤。

(b) 衡平法上的權益及沒有註冊的權益

如轉讓契是以有值代價作出，這些權益就不可針對該土地強制執行，只有轉讓契不是以有值代價作出或在自願申請的情況下，這些權益才可以對土地強制執行。在首次註冊當日後把土地售予付出有值代價的買家後，這等衡平法上的權益和沒有註冊的權益不可以對土地予以強制執行。

(c) 凌駕性權益

賣方或業主(在自願申請情況下)必須告知所有已知的凌駕性權益，有關通知會記錄在業權註冊紀錄以便日後參考。第 24 條界定和限制准予在日後影響物業的凌駕性權益類別。

房屋及規劃地政局
2003 年 4 月